



Bijlage d: Voorbeeld gemeente Echt-Susteren

1

GGO/GGO/62914

AKTE VAN VESTIGING RECHT VAN OPSTAL

Vandaag, één oktober tweeduizend vijftien, verschenen voor mij, _____
Mr. Guus Berteld Paul Goerée, notaris te Etten-Leur: _____

1. mevrouw Corina Goverdina Maya Eliza Broos, geboren te Hoeven op _____
vijfentwintig januari negentienhonderd drieëntachtig, werkzaam ten kantore —
van mij, notaris, met kantooradres: Bredaseweg 159, 4872 LA Etten-Leur, ten
deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde van: _____
de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "**VIA VASTGOED
B.V.**", statutair gevestigd te 's-Hertogenbosch, ondernemingsadres: 5213 JG
's-Hertogenbosch, Victorialaan 15, postadres: 5203 DA 's-Hertogenbosch, —
Postbus 3009, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van _____
Koophandel onder dossiernummer 14039239, en als zodanig bevoegd deze —
vennootschap, overeenkomstig het bepaalde in de statuten, rechtsgeldig te —
vertegenwoordigen, hierna te noemen: _____
"eigenaar"; _____
2. mevrouw Angela Dymphna Gertruda Maria van der Borst, geboren te Etten—
Leur op drieëntwintig oktober negentienhonderd drieëntachtig, werkzaam ten
kantore van mij, notaris, met kantooradres: Bredaseweg 159, 4872 LA Etten—
Leur, ten deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde van _____
de heer Jozef Wilhelmus Maria Michel Johannes Hessels, geboren te _____
Maastricht op tien februari negentienhonderd vijftenzestig, houder van _____
paspoort nummer NN9721J40, uitgegeven op zeven mei tweeduizend _____
veertien te Roerdalen, kantooradres: Nieuwe Markt 55 te (6101 CV) Echt, —
ten deze handelend in zijn hoedanigheid van Burgemeester van de _____
publiekrechtelijke rechtspersoon: "**GEMEENTE ECHT-SUSTEREN**", adres: —
Nieuwe Markt 55 te (6101 CV) Echt, krachtens artikel 171 van de _____
gemeentewet, _____
hierna te noemen: "opstaller". _____

Van voormelde volmachtverlening van de volmachtgever sub 1. blijkt uit een _____
notariële akte van volmacht mij notaris genoegzaam bekend. _____

Van voormelde volmachtverlening van de volmachtgever sub 2. blijkt uit een _____
onderhandse akte van volmacht, welke aan deze akte zal worden gehecht. _____

De verschenen personen verklaarden, handelend als gemeld: _____

A. OMSCHRIJVING REGISTERGOED EN VOORAFGAANDE VERKRIJGING —

1. De als "eigenaar" aangeduide volmachtgever is eigenaar van het navolgende
registergoed: _____
een perceel grond, gelegen te Susteren, aan en nabij de Feurthstraat en
Swentiboldstraat, kadastraal bekend **gemeente Susteren sectie D** _____
nummers: _____
- **7066**, groot twaalf are en zestig centiare; _____
- **6443**, groot zes are vijfentachtig centiare, _____
hierna te noemen: "het registergoed"; de van het registergoed deel _____
uitmakende grond wordt hierna genoemd: "het terrein" en/of "de grond";. _____
2. Het registergoed werd door een rechtsvoorganger van de eigenaar verkregen
door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de _____
openbare registers te Roermond in register hypotheek 4 _____



- a. deel 7093 nummer 71 van een afschrift van een akte van ruiling, _____ inhoudende kwijting en decharge, op acht april negentienhonderd _____ eenennegentig verleden voor mr. P.M.J.A. Muijters, notaris te Heerlen; —
- b. deel 7092 nummer 86. van een afschrift van een akte van levering, _____ inhoudende kwijting voor de betaling van de koopprijs en afstanddoening van het recht van ontbinding, op vijf april negentienhonderd _____ eenennegentig verleden voor mr. P.M.J.A. Muijters, notaris te Heerlen; —
- c. deel 6916 nummer 48, van een afschrift van een akte van ruiling, _____ inhoudende kwijting en decharge, op zestien augustus negentienhonderd negentig verleden voor een waarnemer van mr. P.M.J.A. Muijters, notaris te Heerlen; —
- d. deel 6916 nummer 46 van een afschrift van een akte van levering, _____ inhoudende kwijting voor de betaling van de koopprijs en afstanddoening van het recht van ontbinding, op zestien augustus negentienhonderd _____ negentig verleden voor een waarnemer van mr. P.M.J.A. Muijters, notaris te Heerlen; —
- e. deel 6903 nummer 72 van een afschrift van een akte van levering, _____ inhoudende kwijting voor de betaling van de koopprijs en afstanddoening van het recht van ontbinding, op zeventwintig juli negentienhonderd _____ negentig verleden voor mr. P.M.J.A. Muijters, notaris te Heerlen. —

Blijkens een notariële registerverklaring naamswijziging is de naam van de — eigenaar thans "Via Vastgoed B.V." —

B. BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN

Met betrekking tot het registergoed zijn aan eigenaar de bijzondere lasten en beperkingen bekend die voortvloeien uit het aan deze akte gehechte — erfdiensbaarhedenonderzoek. —

Eigenaar legt aan opstaller die verplichtingen op, die hij op grond van het — hiervoor aangehaalde erfdiensbaarhedenonderzoek in verband met de — hierna te vermelden vestiging van het recht van opstal verplicht is aan — opstaller op te leggen. Bedoelde bepalingen worden door opstaller aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, — worden die rechten tevens door eigenaar voor die derden aangenomen. —

C. OVEREENKOMST EN DE OPSTALLEN

1. Eigenaar en opstaller zijn op tweeëntwintig juli tweeduizend veertien met — elkaar een overeenkomst aangegaan - deze overeenkomst hierna te — noemen: "de overeenkomst" - over de vestiging door eigenaar ten behoeve — van opstaller van een zelfstandig recht van opstal. Het opstalrecht omvat — onverminderd het bepaalde onder D sub 1 uitsluitend het recht tot het — aanleggen, het hebben, houden, (doen) onderhouden, (doen) vernieuwen en het gebruik (door derden te laten) als een (openbaar) parkeerterrein met al — datgeen wat hiervoor noodzakelijk is dan wel hieraan dienstbaar is waaronder onder meer begrepen boven- en ondergrondse infrastructuur, — (parkeer)installaties straatmeubilair, boom- en bloembakken en openbaar — groen - hierna te noemen: "de opstallen" - in eigendom te hebben op het — terrein. Opstaller zal zorgen voor de aanleg en handhaving van circa zeventig parkeerplaatsen op het aangegeven gedeelte van het terrein. —
2. Opstaller is aan eigenaar een vergoeding verschuldigd van een euro (€ 1,00) wegens de vestiging van het recht van opstal. —



3. Het bepaalde in de overeenkomst blijft tussen eigenaar en opstaller onverkort van kracht, tenzij daarvan bij deze akte nadrukkelijk is afgeweken. _____
4. De rechten van opstaller als omschreven in lid 1 van dit artikel en hierna zijn - tegelijkertijd verplichtingen van de Opstaller jegens de eigenaar zodat de _____ eigenaar voor de duur van het opstalrecht nakoming hiervan kan vorderen en eventueel in rechte kan afdwingen. _____

D. VESTIGING VAN HET RECHT VAN OPSTAL _____

Ter uitvoering van de overeenkomst wordt door eigenaar gevestigd en door _____ opstaller aanvaard het zelfstandig recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 _____ Burgerlijk Wetboek. Dit recht, dat hierna wordt genoemd "het recht van opstal", _____ houdt in de bevoegdheid van opstaller om de opstallen in eigendom te hebben op de grond. _____

Ter zake het recht van opstal gelden de navolgende bepalingen: _____

Artikel 1 _____

Verdere bevoegdheden verbonden aan het recht van opstal _____

Het recht van opstal omvat mede de bevoegdheid (van enige derde) om over het terrein te komen en te gaan van en naar de opstallen. Het recht van _____ opstal omvat tevens de bevoegdheid om in het terrein ten behoeve van de _____ opstallen kabels, leidingen en rioleringen aan te leggen en alle daarbij _____ behorende werkzaamheden te verrichten voor het gebruik en onderhoud _____ (vervanging en wijziging en vernieuwing daaronder begrepen) van de _____ opstallen. _____

Artikel 2 _____

Duur van het recht van opstal _____

Het recht van opstal gaat in op heden - deze datum hierna te noemen: "de _____ ingangsdatum" - en is eeuwigdurend. _____

Artikel 3 _____

Retributie. _____

Opstaller is geen jaarlijkse retributie aan de eigenaar verschuldigd. _____

Artikel 4 _____

Risico. Aflevering _____

1. Met ingang van de ingangsdatum draagt opstaller het risico van de _____ opstallen. _____
2. Opstaller aanvaardt de grond onverminderd het bepaalde in artikel 6 in _____ de feitelijke staat, waarin de grond zich ten tijde van de overeenkomst tot vestiging van het recht van opstal bevindt. Het voortgezet gebruik van _____ eigenaar als zorgvuldig schuldenaar na het tot stand komen van de _____ overeenkomst tot vestiging van het recht van opstal wordt geacht geen _____ wijziging te hebben gebracht in de staat van de grond. _____

Artikel 5 _____

Zakelijke lasten en belastingen _____

1. Alle zakelijke lasten, die over de opstallen en het gebruik ervan worden _____ geheven of zullen worden geheven, komen vanaf één januari van het _____ jaar volgende op dat van de vestiging van het opstalrecht voor rekening _____ van opstaller. _____
2. Wanneer eigenaar belastingen of lasten als in het vorige lid bedoeld, _____ mocht hebben betaald, zal daarvan kennis worden gegeven aan _____ opstaller, die verplicht is binnen een maand nadien het betaalde bedrag _____ aan eigenaar te vergoeden. _____

**Artikel 6****Garanties**

1. Eigenaar garandeert dat het recht van opstal:
 - a. onvoorwaardelijk is en niet is onderworpen aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging dan ook, onverminderd het in deze akte en in de wet ten aanzien van het recht van opstal bepaalde;
 - b. niet bezwaard is met beslagen of rechten van hypotheeken of inschrijvingen daarvan dan wel met andere beperkte (zakelijke) rechten, behoudens de in deze akte vermelde;
 - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen behoudens de in deze akte vermelde;
 - d. niet belast is met bijzondere lasten en beperkingen, behoudens de in deze akte vermelde;alles onverminderd de beperkingen die aan het recht van opstal zijn verbonden krachtens de onderhavige bepalingen en de wet.
2. Voorts garandeert eigenaar:
 - a. de grond geheel vrij is van huur, pacht en/of andere aanspraken tot gebruik, leeg, ontruimd en ongevorderd; de grond is evenmin zonder recht of titel in gebruik bij derden;
 - b. hij bevoegd is tot uitgifte van onderhavig opstalrecht;
 - c. het voor zover eigenaar bekend in de grond geen tanks voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig zijn;
 - d. dat aan hem van overheidswege of door Nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het registergoed voorgeschreven of aangekondigd zijn, welke niet zijn uitgevoerd;
 - e. dat ten opzichte van derden geen verplichtingen bestaan uit hoofde van een huurkoop, leasing en dergelijke;
 - f. met betrekking tot het terrein geen rechtsgeding, bindend advies of arbitrage aanhangig is;
 - g. dat hij alle met betrekking tot het terrein hem bekende informatie aan de gemeente heeft gegeven die naar geldende verkeersopvattingen ter kennis van de gemeente behoren te worden gebracht.
3. Indien de grootte en/of verdere omschrijving van de grond niet juist of niet volledig is, ontleent noch eigenaar noch opstaller daaraan enig recht.

Artikel 7**Gebruik**

1. Opstaller zal de grond en de opstallen uitsluitend gebruiken als (openbare) parkeerplaats met een capaciteit van ongeveer zeventig parkeerplaatsen met voorzieningen zoals hiervoor omschreven.
2. Het is opstaller niet geoorloofd:
 - in het gebruik van de grond en/of de opstallen een wijziging aan te brengen;
 - andere (bouw)werken op te richten dan de opstallen tenzij nodig voor het gebruik als (openbare) parkeerplaats;
 - de opstallen hetzij geheel, hetzij gedeeltelijk van bestemming te wijzigen, waaronder begrepen slopen tenzij nodig in verband met vernieuwing of onderhoud.
3. Opstaller garandeert dat geen sprake zal zijn van (de invoering van) betaald parkeren. Het eventueel invoeren van onbetaald kort parkeren



- (blauwe zone) kan alleen gebeuren indien dit gewenst en noodzakelijk is voor het goed kunnen functioneren van het winkelgebied en nadat de — eigenaar daarover is geïnformeerd. —
4. Eventueel van derden benodigde toestemmingen en/of vergunningen in — verband met ondermeer de realisering, de aanwezigheid, de verwijdering en het gebruik van de opstallen dienen door en voor rekening en risico — van opstaller te worden aangevraagd. —
 5. Opstaller zal toestaan dat er door en voor rekening van de eigenaar of de huurder van het pand Feurthstraat 8 te Susteren een — winkelwagenopvang wordt geplaatst op het parkeerterrein. De exacte — locatie zal in nader overleg tussen opstaller, eigenaar en supermarkt — ondernemer worden bepaald. Indien de exploitant (of zijn huurder) — binnen de grond een winkelwagenopvang wenst te realiseren, vermindert het hiervoor onder C.1 en in dit artikel gegarandeerde aantal — parkeerplaatsen met het aantal parkeerplaatsen dat niet kan worden — gerealiseerd ten gevolge van het plaatsen van deze winkelwagenopvang. Eigenaar vrijwaart opstaller voor alle aanspraken voortvloeiende uit de — realisering, de aanwezigheid, de verwijdering en het gebruik van de — winkelwagenopvang. —
 6. Opstaller vrijwaart eigenaar voor alle aanspraken voortvloeiende uit de — realisering, de aanwezigheid, de verwijdering en het gebruik van de — opstallen met uitzondering van de winkelwagenopvang en bijbehorende — voorzieningen waarvoor de eigenaar zelf aansprakelijk is —

Artikel 8

Overdracht, toedeling, splitsing, onderopstal en verhuur —

1. Het recht van opstal kan niet zonder de schriftelijke toestemming van — eigenaar: —
 - a. worden overgedragen; —
 - b. worden toebedeeld; —
 - c. worden gesplitst door overdracht of toedeling van het recht van — opstal op een gedeelte van de zaak; —
 - d. worden gesplitst, worden samengevoegd met een ander recht van — opstal of worden gesplitst in appartementsrechten, waaronder — tevens te begrijpen het door opstaller verlenen van deelnemings- en lidmaatschapsrechten die betrekking hebben op het gebruik van de — grond en/of de opstallen. —
2. Indien het recht van opstal door opstaller in appartementsrechten wordt — gesplitst geldt dat overdracht en toedeling van de appartementsrechten — niet zonder toestemming van eigenaar kunnen geschieden; dit kan — slechts aan een verkrijger onder bijzondere titel van een recht op het — appartementsrecht worden tegengeworpen, indien het in de akte van — splitsing is omschreven. —

Artikel 9

Einde recht van opstal —

1. Opstaller is bevoegd het recht van opstal op te zeggen met een — opzegtermijn van tenminste één jaar. —
2. Eigenaar kan het recht van opstal niet opzeggen tenzij opstaller in zeer — ernstige mate te kort schiet in de nakoming van zijn verplichtingen of de — gemeente de parkeerplaats aan de openbaarheid onttrekt. —



De opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen worden betekend aan degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het recht van opstal in de openbare registers staan ingeschreven. Eigenaar stelt daarbij tevens de dag vast, waarop het recht geëindigd zal zijn en de grond en de opstallen te zijner vrije beschikking moet worden gesteld, welke dag ten minste één maand na de dagtekening van het exploit zal dienen te liggen.

3. Eigenaar en opstaller kunnen bij notariële akte, gevolgd door inschrijving van een afschrift of uittreksel van die akte in de openbare registers, afstand doen van het recht van opstal.

Artikel 10

Wegnemingsrecht

Bij einde van het opstalrecht heeft opstaller niet het recht de opstallen geheel of gedeeltelijk weg te nemen, evenmin heeft de opstaller recht op vergoeding van enige door hem gedane investeringen. De op het terrein aanwezige lichtmasten zullen door de Opstaller worden afgekoppeld van het gemeentelijke netwerk. De eigenaar zal desgewenst moeten voorzien in aansluiting van de bestaande verlichting op zijn netwerk.

Artikel 11

Vergoedingsrecht bij einde recht van opstal

1. Opstaller heeft geen recht op vergoeding van de waarde van de ten tijde van de beëindiging nog aanwezige opstallen, voor zover deze door hemzelf of een rechtsvoorganger zijn aangebracht of van eigenaar tegen vergoeding van de waarde zijn overgenomen.
2. Daartegenover is eigenaar gehouden de grond (met opstallen) te aanvaarden in de staat en toestand waarin deze zich bij beëindiging van het opstalrecht bevindt.

Artikel 12

Kosten

De notariële kosten wegens de vestiging van het recht van opstal, de over die kosten verschuldigde omzetbelasting en de terzake de verkrijging door opstaller van het recht van opstal eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting zijn voor rekening van opstaller.

E. SLOTBEPALINGEN

1. Alle ontbindende voorwaarden die eventueel zijn overeengekomen in de overeenkomst of in nadere overeenkomsten die op het recht van opstal betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. Noch eigenaar noch opstaller kan zich terzake de onderhavige vestiging van het recht van opstal nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.
2. Terzake de vestiging van het recht van opstal doen partijen een beroep op de vrijstelling van overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 1 sub a van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer, aangezien in verband met deze vestiging omzetbelasting is verschuldigd en eigenaar de opstallen en de grond niet als bedrijfsmiddel heeft gebruikt.
3. Voor de uitvoering van deze akte, ook voor fiscale gevolgen, kiezen partijen woonplaats ten kantore van de bewaarder van deze akte.

SLOT

WAARVAN AKTE is verleden te Etten-Leur op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.



De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend. De zakelijke inhoud van de —
akte is aan deze personen opgegeven en toegelicht. —

De verschenen personen hebben verklaard tijdig voor het verlijden van de inhoud
van de akte te hebben kennisgenomen, in te stemmen met beperkte voorlezing —
en te zijn gewezen op de gevolgen die voor partijen uit de inhoud van deze akte —
voortvloeien. —

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door
de verschenen personen en vervolgens door mij, notaris, om —

negen uur en vijftig minuten.
(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:



De ondergetekende, Mr. Guus Berteld Paul Goerée, notaris te Etten-Leur,
verklaart dat op de betrokken onroerende zaak geen aanwijzing of voorlopige
aanwijzing in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing is,
hetzij dat de vervreemding niet in strijd is met deze wet.